

A

USUCAPIÃO

E O

REGISTRO

DE

IMÓVEIS

I- Explicação

Destina-se este trabalho, exclusivamente, a orientar os Oficiais de Cartórios de Registros de Imóveis.

Não tem pretensão de ser doutrinário, assim com não resultará de transcrições de textos dos mais doutos civilistas ou processualistas.

O que aqui se deixa marcado é fruto exclusivo da experiência haurida em vários anos de assessoria prestada ao Instituto de Registro Imobiliário do Brasil e a vários Oficiais de Cartórios.

Busca-se, com estas considerações, exclusivamente, alertar os Cartórios e, se possível, as partes e Magistrados, no sentido de que os reflexos das ações de usucapião, desde a sua propositura, até o registro do mandado expedido quando a ação é julgada procedente, sejam atentamente examinados para evitar problemas e discussões inoportunas, que só geram desentendimentos e agravam, ainda mais, as ligações entre os Cartórios, as partes e os Magistrados.

Não se pretenda, portanto, encontrar nestas linhas, ensinamentos doutrinários ou citações jurisprudenciais, que de um lado não do feitio do autor, de outro, serão melhor encontradas nos originais que em copiadores.

II- O ARTIGO 942, II, DO CÓDIGO DE PROCESSO CIVIL

Para propor ação de usucapião, ordinário, extraordinário, constitucional, deve o A., na inicial, pedir a citação "pessoal daquele em cujo nome esteja transcrito o imóvel usucapiendo".

Nasce, portanto, desse dispositivo a necessidade de o A. indicar, na inicial, o titular de domínio do imóvel usucapiendo e, em consequência, todos os Cartórios do Brasil têm sido solicitados, diariamente, a fornecer certidões a respeito.

Muitas vezes as partes sabem em nome de quem está registrado o imóvel usucapiendo; outras sabem mas omitem os elementos e, por derradeiro, em grande número de casos nem as partes, nem os Advogados têm elementos a respeito.

No primeiro caso, o nome do titular do domínio é indicado e juntada certidão do registro imobiliário comprovado a assertiva.

Nos demais casos, entretanto, as partes necessitam obter certidão do registro imobiliário e, assim o comum é o Advogado descrever o imóvel usucapiendo em petição dirigida ao registrador, solicitando que este certifique, ao pé de pedido, o que constar a respeito da titularidade de domínio sobre o imóvel descrito.

A prática indicou sérios obstáculos a bom atendimento de tais pedidos; esses obstáculos advieram dos dois lados, isto é, quer do usuário, quer dos registradores.

Com efeito, os primeiros, muitas vezes sem elementos, se limitam a descrever o imóvel usucapiendo, sem fornecer melhores elementos de especialização, notadamente quando

se trata de imóvel rural; os segundos, conhecendo as dificuldades de localizar os proprietários pela conhecida falta de dados e pela sistemática de escrituração do livro Indicador Real, nem sempre se dedicaram às pesquisas como era esperado.

Enquanto Corregedor Geral da Justiça em São Paulo, PEDRO RODOVALDO MARCONDES CHAVES, que exerceu, posteriormente, o cargo de Ministro do Supremo Tribunal Federal, instado a apreciar a questão, elaborou despacho normativo orientando os Srs. Oficiais do Cartórios de Registro de Imóveis para que se houvessem com cautela no certificar a respeito dos quais se pretendia proporção de usucapião.

Esse despacho representava o óbvio mas, mal interpretado, levou à total inércia de muitos registradores, que, sem maiores pesquisas, se limitam a invocá-lo para justificar a falta de dados para expedir as certidões solicitadas.

Mais recentemente, a 1a. e 2a. Varas de Registros Públicos da Capital do Estado de São Paulo, através de Portaria Conjunta, baixadas pelos Magistrados que ali judicavam, procuraram resolver essa tormentosa questão.

Em anexo a este trabalho estão os textos da referida Portaria, que, espero, sirva de normas a outros Juízos, para diminuir os riscos de erros nos procedimentos de usucapião.

A vista dos autos e com todos os elementos colocados na inicial e documentos a ela obrigatoriamente acostados, por força da lei processual civil, dispõem os oficiais de dados em maior número para a localização de eventuais registros que digam respeito aos imóveis usucapiendos, podendo, desta forma, fornecer informações e certidões mais seguras e com a certeza que os atos de registro devem refletir.

Não se pode perder de vista que o exame desses processos, para o fornecimento de informações e certidões, levando às pesquisas não só no Indicador Real, mas também no Indicador Pessoal, relativamente aos confrontantes, assim como - para os Cartórios que os organizam - o exame do fichário de cadastro de contribuintes, poderão servir como rumo seguro para que aquelas informações, exigidas para a instrução processual, possam se aproximar da realidade.

Não se desconhece que se trata de mais um encargo, mais um trabalho que se pretende cometer aos Oficiais, mas não se pode olvidar que exercitam eles função pública de alto relevo, que deve ser desempenhada com toda a cautela, com todo o zelo e, especialmente, com elevado espírito público.

Foi-se o tempo em que os serviços registraes eram tidos como órgão auxiliares da Justiça. Mas engrandece-se a classe quando colocada na condição de delegada do Poder Público constituinte, exercendo a sua atividade pública, em caráter privado, mas contribuindo para a segurança dos cidadãos.

O trabalho que acarreta determinação da pesquisa será fartamente compensado pela maior segurança que os registros devem refletir; e quanto mais seguros os registros, mais seguros estaremos todos nós, especialmente considerando que teremos todos nós, a consciência de que o registrador competente nunca omitirá a indicação do nosso nome se, eventualmente, alguém pretender, marotamente, usucapir um imóvel de nossa propriedade.

Cuidar-se-á, entretanto, para que, de acordo com o princípio de direito natural segundo o qual todo trabalho deve ser remunerado, de em futuros regimentos, estabelecer valores diferenciados para os emolumentos devidos nessa pesquisa, de tal forma

que seja justo o preço de um trabalho muito delicado.

O atendimento de tais determinações dos Juízos Corregedores Permanentes, em São Paulo tem dado resultados proveitosos, muitas vezes até impedindo pessoas inescrupulosas, de usucapir áreas verdes de loteamentos e até mesmo leitos de ruas.

III - O MANDADO DE USUCAPIÃO

Uma vez julgada procedente a ação de usucapião e transitada a sentença em julgado, deve ser expedido o mandado destinado ao Oficial do Cartório de Registro de Imóveis, para que seja aberta a matrícula e nela registrada a sentença.

O título judicial, portanto, hábil a determinar e permitir o registro da sentença declaratória do domínio, por usucapião é o mandado. Será inábil qualquer outro título que se apresente ao registrador, que não deverá acertar com a carta de sentença, ofício ou simples cópias reprográficas do processo.

O mandado há de ser formalmente perfeito, encerrando a completa qualificação que, além do estado civil, número da cédula de identidade, do número da inscrição no cadastro de contribuintes do ministério da Fazenda, deverá conter a profissão dos Autores e o regime de bens do casamento e, em sendo diverso do legal, conforme o tempo de sua celebração, a indicação do pacto antenupcial e seu registro.

O imóvel deve estar perfeitamente descrito e caracterizado, em suas medidas perimetrais, característicos, confrontações a área.

Há de acompanhá-lo o n.º do cadastro na Prefeitura Municipal se urbano ou o Certificado do Cadastro rural, quando rural.

Cuide-se que entre os elementos comprobatórios da posse "cum animus domini" está o pagamento dos impostos incidentes sobre o imóvel e assim haverá nos autos do processo como retirar esse importante dado para a abertura da matrícula.

Tem sido regra, pelos Magistrados, autorizados ou não pelos Conselhos de Magistratura dos Estados, a delegação para que os escrivães, os diretores de secretaria assinem mandados de citação e outros, expedidos pelo Juízo.

A mim sempre pareceu que os mandados destinados ao registrador, não podem ser assinados por tais funcionários, ainda que portadores da delegação.

Cuida-se de saber, agora, se deve ser reconhecida a firma do Juiz que expede o mandado. Diante das controvérsias surgidas, tentou-se, em primeiro lugar, que todos os registradores dispusessem de arquivo de firmas dos Juizes de Direito. Mas, a grande movimentação dos Magistrados nem sempre possibilitava a providência, especialmente considerando que, muitas vezes o Juiz era designado para uma Vara ou Comarca por apenas alguns dias. A prática se encarregou de derrotar as determinações administrativas nesse sentido.

Houve substituição da medida acauteladora, determinando o Tribunal de Justiça de São Paulo que, em todos os títulos judiciais o próprio escrivão do Juízo reconheça a ver original, senão que apenas certifica a autenticidade da assinatura do Juiz e, com essa providência os registradores se têm por satisfeitos, dado que têm a segurança da autenticidade do documento e da qualidade de quem o assina.

Tenho na memória casos em que se apresentaram a registradores da Capital de São Paulo, mandados falsos, em que eram, igualmente falsas as assinaturas, mas foram eles recusados uma vez facilmente verificável a falcatrua.

A descrição do imóvel usucapiendo, para possibilitar a abertura da matrícula deve ser a mais completa possível.

Enquanto julgávamos na 1ª Vara de Registros Públicos determinamos que todos os mandados expedidos nas ações de usucapião fossem instruídos de cópia da inicial, do laudo pericial (existente na quase totalidade de processos), da sentença (eventualmente do acórdão) e que, necessariamente constasse do mandado o trânsito em julgado da decisão.

Esse procedimento tem sido seguido até estes tempos e possibilita ao registrador maior segurança, quer na abertura da matrícula, quer no registro do mandado, quer nos atos que deve praticar na serventia, conforme o caso, se o imóvel usucapiendo estiver transcrito ou matriculado.

O exame das peças constitui importante atividade do registrador, na sua função mais importante, que é a qualificação dos títulos que lhe são apresentados.

É sabido que ao Oficial de Registro de Imóveis é dado (e imposto) verificar o atendimento das ordens judiciais aos princípios registrários.

A propósito, relembremos o excelente trabalho do Mestre ELVIO SILVA FILHO a respeito dos títulos judiciais, em que a matéria foi minuciosamente exposta e detalhada.

Não discrepam, a propósito, todos os tratadistas e estudiosos, a despeito de alguns Magistrados ainda entenderem que a sua posição pessoal está acima das leis e dos

princípios que são impostos aos registradores. Esse procedimento, que aqui e ali, com maior ou menor freqüência, têm gerado lamentáveis incidentes servem para, como exceção, confirmar a regra.

Esperamos sempre que a boa dose de humildade e bom senso sejam remédios para essas falhas.

Assim tem o Oficial o poder-dever de fiscalizar o preenchimento, pelo mandado de usucapião e demais peças que eventualmente o instruem, dos requisitos estabelecidos na Lei de Registros Públicos, para lhe dar abrigo.

Cuidarão, entretanto, de prenotar sempre esses mandados (como de resto todos os mandados judiciais) para o exame e, se eventualmente não puder cumprir a ordem e praticar o registro, deverá devolvê-lo, por ofício e ao Juiz, explicando e justificando os motivos da recusa.

A mim sempre pareceu equivocada a praxe, quase sempre adotada de serem os mandados devolvidos aos apresentantes, com nota de exigências. A ordem é dada pelo Juiz ao registrador e, se este não pode cumpri-la deve fundamentar a que ordena os motivos da recusa do cumprimento.

Determinando a Lei de Registros Públicos que os mandados de usucapião contenham os elementos para a abertura da matrícula do imóvel usucapiendo (art.226) e devendo ser eles registrados (art.167, 1, 28), são importantíssimos os elementos em questão. Omitidos estes, o mandado deverá ser devolvido.

Em muitas oportunidades se têm verificado que, em especial nos imóveis rurais, o imóvel usucapido, porque separado por rodovia, estrada municipal ou estadual, não se compõe de uma única parcela.

A descontinuidade, causada pelo seccionamento do imóvel, operada pela existência da rodovia, portanto, não permite se abra uma só matrícula para o imóvel em primeiro lugar porque inexistente um imóvel, mas dois ou mais, tantos quanto sejam as partes em que decomposto em razão das vias públicas.

Assim, como cada porção se constitui, do ponto de vista registrário (ainda que do ponto de vista cadastral seja considerado um único imóvel), em um imóvel isolado, cada uma das porções deverá receber matrícula própria, sendo, assim, indispensável que venham as descrições de todas as glebas.

Pouco importará, aí, que eventualmente uma delas seja inferior ao módulo, porque não há vedação para a declaração de domínio de imóvel inferior à fração mínima de parcelamento. Não se perca de vista que a sentença declara o domínio, não o atribui. Não se trata, portanto, de aquisição de imóvel inferior ao módulo, vedada pelo Estatuto da Terra.

Mas, retornando ao exame do caso em que a inicial postula usucapião de imóvel dividido, seccionado por rodovias, sempre tive que haver tantas matrículas quantas sejam as porções em a rodovia seccionou o que se entende por "imóvel usucapiendo".

A cada imóvel uma matrícula e cada matrícula só pode conter um imóvel. Equivocado, portanto, o procedimento, sempre encontrado, de se inserir, na matrícula, após a descrição do imóvel, a observação de que ele é cortado pela rodovia tal ou pela Estrada Municipal. A secção do imóvel, pela via pública gera a necessidade imperiosa de serem abertas tantas matrículas quantos sejam os imóveis ou porções.

O cumprimento do mandado de usucapião independe da apresentação de qualquer outro documento que não o próprio mandado.

Com efeito, não se há de cogitar da apresentação de CND do INSS para que da matrícula constem as benfeitorias existentes no imóvel; nem se poderá exigir a apresentação de certidões negativas de contribuições sociais, se tratar de usucapião movido ou obtido por pessoa jurídica.

Quanto a emolumentos, devem eles ser pagos ao registrador, ao ensejo do registro, calculando-se com base no valor venal do imóvel ou, não constando este, do valor da ação ou, ainda, do laudo pericial. Não pode, entretanto, inexistir valor e, à omissão, caberá ao oficial exigir o suprimento.

IV - O MANDADO DE USUCAPIÃO E A JUSTIÇA GRATUÍTA

Têm alguns Magistrados entendido que, em sendo as partes beneficiárias da gratuidade da justiça, deve o mandado de usucapião ser registrado graciosamente, independentemente do pagamento de emolumentos.

Nada menos exato, ao meu aviso. A gratuidade concedida na lei especial diz respeito exclusivamente às custas e despesas processuais, não atingindo os atos que devam ser praticados, na EXECUÇÃO DA SENTENÇA, nos Cartórios de Registro de Imóveis.

Há que se ter presente o princípio da obrigatória remuneração de todo o trabalho. Trabalho sem remuneração é trabalho escravo, o que contraria a consciência humana.

Se trabalhar graciosamente é vedado, com maior razão é proibido se compelir o registrador a pagar para trabalhar.

A gratuidade da justiça é suportada pelo Estado, que deve colocar todos os meios à disposição dos cidadãos, para que possam recorrer ao Poder Judiciário, mesmo e especialmente quando não de recursos para acioná-lo sem prejuízo da própria subsistência.

Mas, declarado o domínio de determinado imóvel pelo Poder Judiciário cessa a gratuidade que o Estado conferiu a ver usucapião especial quem preencher os requisitos para merecê-la.

Não se alegue, “*ad terrorem*” , que de nada vale obter a sentença declaratória do domínio se esta não puder alcançar, graciosamente, o registro imobiliário. A propriedade que se adquire pela transcrição é aquela derivada, isto é, dos títulos em que se vinculam anterior e novo titular.

Na usucapião a sentença é a prova do domínio e o registro se destina à publicidade e continuidade, para permitir o livre curso de bem usucapido.

A gratuidade da Justiça, se tem sustentado, se restringe aos atos do processo e a prova clara da afirmação está nos inventários e arrolamentos, em que as partes, mesmo quando beneficiárias da gratuidade da justiça, são compelidas ao recolhimento do imposto de transmissão causa mortis.

Quando o Supremo Tribunal Federal ainda não tinha deixado claro que não há incidência do imposto de transmissão nas declarações de domínio por usucapião, as partes, para obter o mandado dirigido ao registrador, eram compelidas a esse recolhimento, mesmo quando gozavam da assistência judiciária. Contra-senso era e é, portanto, exigir-se o pagamento do imposto de transmissão inter vivos e dispensar-se porque deverá ser feito a terceiro o pagamento de emolumentos.

Respeitam-se os argumentos daqueles que entendem em sentido contrário, mas há que se ponderar que a atividade do registrador deve ser sempre remunerada, e condignamente remunerada, para que possa ser exercida com dignidade e independência, até mesmo diante do próprio Poder Judiciário, órgão que fiscaliza as suas atividades, os seus atos.

Parece-me que está na hora de se entender que, a partir da Constituição vigente, embora públicos os seus agentes, eles as exercitam em caráter privado, competindo-lhes todos os custos operacionais da serventia.

De “*lege ferenda*”, fica a sugestão para que todos os atos - e são inúmeros - que o oficial praticar graciosamente, por força de lei ou de interpretações, sejam cotados para que possam ser consideradas parcela do imposto de renda que deva ele recolher.

Desta forma, o Estado arcará com toda a gratuidade que impuser às atividades exercidas em caráter privado e os encargos dessa gratuidade serão distribuídos por toda a sociedade, inclusive cabendo ao registrador a sua parcela.

V - MANDADO DE USUCAPIÃO DE IMÓVEL TRANSCRITO E DE IMÓVEL NÃO TRANSCRITO

Havemos de cuidar, brevemente, como de resto se tem feito até agora, da diferenciação entre os mandados de usucapião de imóveis transcritos ou matriculados e aqueles em que não haja registro anterior.

No primeiro caso, isto é, quando se tratar de imóvel transcrito, total ou parcialmente, caberá ao Oficial fazer as remissões

e averbações, à margem dos registros (transcrições, inscrições) relativamente à matrícula que abrir para registrar o mandado de usucapião.

Para tanto não poderá tomar a atitude simplista de abrir a matrícula e, cumprindo o mandado, registrar a sentença. Ao contrário, deve pesquisar, com todos os elementos que lhe são fornecidos pelo Juízo, para verificar se o imóvel, transcrito ou matriculado, foi atingido pela sentença total ou parcialmente.

Se o imóvel transcrito ou matriculado foi objeto do usucapião integralmente e, do mandado e peças constam a mesma descrição do ato registrário anterior, basta remissão, na transcrição, indicando a abertura da matrícula, com as referências indispensáveis no Indicador Pessoal. Se o imóvel matriculado for usucapido e a descrição se identificar com a constante da matrícula, o mandado será registrado na matrícula já existente, considerado o princípio da unitariedade da matrícula.

Registrado na matrícula pré existente, bastarão as anotações no Indicador Pessoal.

Mas, a regra é que a descrição do imóvel usucapido não se afine, quer com a transcrição do imóvel usucapido, quer com a matrícula.

Desta sorte, ainda assim, não há qualquer impedimento para a abertura da nova matrícula e registro da sentença. Caberá, entretanto, na transcrição ou matrícula, fazer as indicações correspondentes.

Não poderá o oficial exigir a afinidade da descrição do imóvel usucapido com aquela constante de registros anteriores (transcrições ou matrículas), dado que originária a forma de aquisição, não se pode pretender o atendimento aos princípios registrários da

continuidade, especialidade (em relação ao registro anterior) e disponibilidade.

Mais do que problemas para cumprir o mandado de usucapião são as conseqüências e cautelas que o registrador deve tomar, em relação aos seus assentamentos, para poder, na matrícula que abrigue, total ou parcialmente o imóvel usucapido e na transcrição de área maior ou que diga respeito a parte do imóvel usucapido, ainda que a transcrição seja de área menor, para poder, repito, fazer todas as anotações necessárias e indispensáveis, ao controle da disponibilidade e da especialidade quantitativa, do eventual remanescente.

Cada oficial, segundo sua prudência e cautela, de acordo com o maior ou menor zelo que empenha no exercício de seu mister, há de encontrar os meios e a forma de atuar e controlar os seus próprios atos, tendo sempre presente a segurança dos registros e a eventual responsabilidade civil (art. 28 da Lei de Registros Públicos e art. 18 da Lei 8935/94) que lhe possa ser carregada.

Quando se tratar de mandado de usucapião que diga a respeito a imóvel aparentemente não transcrito ou matriculado, isto é, quando os dados relativos ao registro anterior não constarem do mandado, ainda assim deverá o oficial fazer as verificações que entender cabíveis, para apurar se o mesmo omitido o n.º de transcrição ou matrícula - pode ele localizar, em seus livros, elementos para que essa transcrição ou registro em matrículas sejam indicados na matrícula a ser aberta. O comodismo não deve ser a posição fácil de ser adotada pois não se compadece com a grandeza da função.

São, portanto, procedimentos distintos a seguir, na aparência pelo registrador, conforme se trate de imóvel transcrito (ou já matriculado) aquele que foi objeto da ação de usucapião, pois, na realidade, em ambos os casos,

se lhe impõe a pesquisa e a busca de elementos para o perfeito controle de eventual remanescente.

VI - USUCAPIÃO DE IMÓVEL RURAL POR ESTRANGEIRO

A USUCAPIÃO e o Módulo do INCRA

Têm alguns contestado a possibilidade de o oficial registrar mandado de usucapião em que a sentença reconheceu o domínio de estrangeiro sobre o imóvel de área superior a 50 módulos ou, ainda, que a sentença tenha declarado o domínio de um imóvel e o estrangeiro ser, anteriormente, titular de outro imóvel rural.

A mim parece que ao oficial não será dado recusar o cumprimento de tais mandados, uma vez que não se trata de AQUISIÇÃO de imóvel rural por estrangeiro com violação da legislação específica.

Tratou-se, isto sim, de mera declaração de domínio, por ato não negocial, sem vínculo com o precedente proprietário, pela forma originária de aquisição de domínio.

Se vedado é, ao estrangeiro, se valer da sentença DECLARATÓRIA do domínio, a questão se insere na possibilidade jurídica do pedido, matéria que só o Juiz pode decidir. Tratar-se de aqui, pretender que o Oficial desbordasse de suas atribuições e fosse examinar da regularidade do processo, o que lhe permitiria também, recusar o cumprimento de mandado sob a alegação de qualquer outro vício de forma.

Pelos mesmos fundamentos não se deve recusar cumprimento a mandado de usucapião que se refira a imóvel em zona de

fronteira ou de segurança nacional, condicionada a AQUISIÇÃO do domínio, por estrangeiro, de autorização do Conselho de Segurança Nacional. Não se trata, insisto, de aquisição da propriedade, mas de mera declaração e se havia impossibilidade jurídica do pedido, essa condição de ação deveria ter sido examinada pelo Magistrado.

VII - USUCAPIÃO DE IMÓVEL QUE CONFIGURA UNIDADE AUTÔNOMA DE EDIFICAÇÃO EM CONDOMÍNIO.

Tem sido comum a movimentação da ação para a declaração de usucapião de imóveis em condomínio, isto é, de unidades autônomas (apartamentos ou vagas de garagem) ou, ainda, de construção feita em pavimento superior ou situada acima de outro pavimento que não o do nível da via pública.

Havemos de distinguir várias hipóteses e para cada uma delas encontrar solução. A primeira delas, que é a mais comum, é que a unidade autônoma se encarte em edifício em condomínio regido pela Lei nº. 4.591/64 e portanto já instituído.

Em tais casos não haverá obstáculo ao cumprimento do mandado, bastando abertura da matrícula da unidade usucapida e o registro da sentença ou o registro desta em matrícula já aberta.

Mas, mesmo instituído o condomínio segundo a lei especial, pode alguém pretender (e obter) a declaração de domínio de uma vaga de garagem que não é unidade autônoma, mas sendo a garagem, como um todo uma unidade ou, ainda, alguém pretender usucapir a vaga de garagem se esta é considerada de uso comum.

Em tais casos o mandado não poderá ser cumprido, dado que não há condições de se abrir a matrícula para um imóvel que não é juridicamente existente e a vaga, em tais condições, inexistente no mundo jurídico. Se se tratar de coisa de uso comum, pela sua própria natureza e destinação, é insuscetível de aquisição a qualquer título, mesmo pela prescrição aquisitiva.

Mas, pode ocorrer a hipótese de alguém ter obtido a sentença declaratória de domínio do que vulgarmente chamamos de apartamento, de edifício que não foi, ainda, instituído em condomínio.

Três são as posições assumidas a respeito. Para os primeiros, inexistindo o registro do condomínio (da instituição ou especificação) não há juridicamente a unidade e, em consequência, existe impossibilidade jurídica de ser ela usucapida.

Para os segundos, há possibilidade jurídica de se obter a declaração de domínio mas o mandado que, em cumprimento à sentença, for expedido, não poderá ser registrado, uma vez ausente o condomínio legalmente instituído.

Para os terceiros, o mandado deve ser cumprido, abrindo-se a matrícula do terreno em que deve se assentar o edifício, registrando-se a sentença declaratória do domínio da fração ideal e da unidade que lhe corresponde.

A mim parece que a primeira corrente não vem se harmonizar com os princípios jurídicos em vigor no País. A usucapião é forma de aquisição do domínio e os estudiosos hão de encontrar meio e forma de assegurar a propriedade, especialmente aquela que foi declarada por sentença, não se podendo erigir o formalismo em dique para a paz social.

Parece que usucapir unidade de edifício em condomínio sem registro da instituição

equivale a usucapir imóvel ainda não transcrito ou matriculado. Havemos de encontrar um meio de amparar o cidadão que necessita do registro, que necessita da propriedade, que adquiriu segundo as regras que o Poder Público estabeleceu.

O Juiz, ao declarar a usucapião, apenas verifica a ocorrência dos pressupostos legais, o preenchimento de uma série de requisitos que o legislador estabeleceu. Há declaração do domínio, não atribuição.

Se, para favorecer o Poder Público, sustentamos que a desapropriação, forma originária de aquisição, por aquele, do domínio, deve ser sempre registrada, sem que se cogite do precedente proprietário, da existência ou não de registro anterior, de harmonização da descrição do imóvel, por que não havemos de encontrar meio e forma de amparar o cidadão ?

O direito existe a serviço da sociedade, dos homens, não contra eles.

O registro existe a serviço da sociedade, dos homens, não contra eles.

O registro imobiliário é necessariamente e cristalinamente instrumental a há de abrigar a propriedade e os direitos reais existentes, conforme previsão legal, para a garantia dos cidadãos e como forte e pesado elemento de assegurar a paz social.

Afastamo-nos, portanto, desta primeira corrente.

E, pelos mesmos fundamentos, não podemos nos filiar à segunda tese, pois de nada vale obter a declaração do domínio e não poder acessar o registro, especialmente considerando que o título é perfeito, tanto na forma quanto no fundo.

A inexistência da especificação do condomínio não pode impedir o registro do

mandado de usucapião de unidade condominial como a inexistência do registro do loteamento (ou inscrição), a inexistência da averbação de abertura de rua, não podem impedir a abertura de matrícula para registro de sentença que declare o domínio de um terreno designado lote.

A similitude entre o loteamento e o condomínio, que tem sido reconhecida de todos, nos leva à afirmação segura de que a ausência do registro da instituição do condomínio não impede o registro da sentença declaratória da usucapião de uma unidade condominial um terreno, que se encarte um loteamento irregular .

Quanto à terceira posição, que sugere a abertura da matrícula do terreno em que se assenta o edifício e nela o registro da declaração do domínio da fração ideal, vinculada à unidade essa que deverá ser descrita em sua área útil, na participação das coisas de uso comum ou não, conforme a posição que se adote, parece, ao menos enquanto outra solução não se encontra - e estamos aqui para encontrá-la juntamente com os demais congressistas - a melhor posição.

Colocada a questão, certamente os debates possibilitarão que, com a troca de idéias, todos ganhemos e possamos deixar este Encontro com a solução que melhor seja adequada para a questão.

Não é fora de cogitação que uma pessoa, exercendo posse sobre a parte superior de uma edificação, à qual tem acesso livremente, sem qualquer ligação com a parte inferior, postular a declaração de domínio do imóvel em questão.

Não se trata de unidade autônoma, (ainda que em outros casos possa se tratar) por faltarem coisas de uso comum que una parte superior à inferior, permitindo a submissão do edifício (com as duas partes) ao regime da Lei 4.491/64.

Proposta a ação de usucapião que vise à declaração de domínio apenas da parte superior de edificação e, em sendo julgada procedente, expedido o mandado, como proceder.

Certo é que se pode usucapir exclusivamente a benfeitoria, senão que ela, necessariamente, adere ao solo que a suporta e se não diretamente, ao menos indiretamente.

Parece-me que, no curso do processo dever-se-á verificar a área construída da parte superior e a edificada, na parte inferior para que a ela se dê, no terreno, proporcionalmente, à área útil de cada edificação, uma fração ideal.

E, coerente com o que se afirmou anteriormente, abrir-se-á a matrícula do terreno, registrando-se a sentença declaratória do domínio em relação à fração ideal, vinculando-a à edificação.

A questão, certamente, suscitará os debates, finalidade última deste trabalho, possibilitando-se que outras luzes venham a aclarar, melhor, as idéias.

Não poderia encerrar estas considerações sem, pitorescamente, lembrar duas situações. A primeira delas, ainda encontrada em muitos registros, é a indicação especialmente nas transcrições de mandados de usucapião, ou, ainda, em matrículas, de que o TRANSMITENTE é o Juízo da Comarca, ou o Juízo que expediu o mandado.

Procedimento incorreto que, certamente, estará caindo em desuso, já que o Juízo que nada tem - e os Juízes, em regra, têm pouco, não podem transmitir e não são transmitentes.

A segunda é curioso acórdão do Tribunal de Justiça do Rio Grande do Sul que, provendo apelação interposta contra sentença que julgara improcedente a ação de usucapião, julgou

a ação parcialmente procedente, determinando que o oficial do Cartório de Registro de Imóveis fosse ao imóvel usucapiendo e, ele próprio, obtivesse a descrição que serviria para abrir a matrícula.

Justifica-se a ausência da descrição do todo usucapido pelo fato de o Tribunal ter reconhecido ficar provada a posse da A. da ação, entretanto, em relação a um terreno bem menor que o descrito na inicial e como este terreno era perfeitamente identificável, ao Oficial era determinado que o descrevesse, após diligência ao local.

São Paulo, setembro de
1.992.

GILBERTO VALENTE DA
SILVA

ANEXO

PORTARIA CONJUNTA N °.
3/84

Os doutores Narciso Orlandi Neto e Paulo Bonito Júnior Juizes de Direito da 1a. e 2a. Vara de Registros Públicos,

respectivamente, competentes, na Comarca da Capital, para processar e julgar as ações de usucapião, usando de suas atribuições,

CONSIDERANDO a frequência com que ocorrem falhas nas certidões dos cartórios de Registro de Imóveis que instruem as ações de usucapião, que pela deficiência de dados fornecidos com o requerimento, quer pela quase sempre precária descrição do imóvel;

CONSIDERANDO que as diligências para apuração daquela em cujo nome está registrado o imóvel atrasam sobremaneira o andamento dos processos;

DETERMINAM:

ARTIGO. 1º. - As iniciais da ações de usucapião serão, uma vez autuadas, independentemente de despacho, repetidas ao Cartório a cuja circunscrição pertence o imóvel usucapiendo.

Parágrafo 1º. Recebendo os autos, o Cartório, em cinco dias, dará buscas a partir da descrição constante da inicial, da planta e do número do contribuinte, se houver.

Parágrafo 2º. Se as buscas forem positiva, o Cartório juntará a respectiva certidão margeando nela as custas devida, e devolverá os autos ao ofício de justiça.

Parágrafo 3º. Se as buscas forem negativas, o Cartório juntará a certidão margeada e remeterá os autos à circunscrição anterior, que procederá da mesma forma.

ARTIGO 2º. - Devolvidos os autos ao ofício de justiça, o autor comprovará, em cinco dias, a satisfação das custas margeadas nas certidões juntadas pelos Cartórios.

ARTIGO 3º. - Se a inicial não estiver instruída com planta, descrição e aviso de

lançamento, ou se a descrição não mencionar a exata situação do imóvel, o ofício de justiça, antes da providência determinada no art. 1º, fará conclusão dos autos, com informação, para que seja determinada a regularização

ARTIGO 4º. - Os Cartórios de Registro de Imóveis sublinharão, nas certidões positivas, os nomes das pessoas que deverão ser citada para a ação como proprietárias do imóvel usucapiendo, mencionando, se houver, seus endereços.

ARTIGO 5º. - Esta portaria entrará em vigor na data da sua publicação.

P.R.I. Remetam-se cópias, como de praxe.

São Paulo, 10. de junho de 1.984.

PORTARIA CONJUNTA N º.
4/84

Os doutores José Nalini e Renzo Leonardi, Juizes de Direito em exercício na 1a. e 2a. Vara de Registros Públicos, respectivamente, competentes, na Comarca da Capital, para processar e julgar as ações de usucapião, no uso das atribuições que a lei lhes confere e:

CONSIDERANDO os bons resultados acolhidos com a implantação da Portaria Conjunta n.º. 3/84 e possibilidade de sua adequação, ante a experiência já haurida pelas Serventias, considerando que a juntada de certidão pode eventualmente privar o Sr. Oficial de fornece informações de interesse do Juízo, para a outorga da mais razoável prestação jurisdicional.

RESOLVEM:

ARTIGO 1º. - Acrescenta-se ao artigo 1o. da Portaria Conjunta 3/84, o parágrafo IV com a redação que segue:

Parágrafo 4º. - Em qualquer caso, faculta-se à Serventia prestar todas as informações que entender convenientes, com vistas a um mais adequado deslinde da questão.

ARTIGO 2º. - Esta portaria entrará em vigor na data de sua publicação.

P.R.I. Remetendo-se cópias como de praxe.

São Paulo, 14 de agosto de 1984.

PORTARIA CONJUNTA Nº
1/88

Os doutores José Renato Nalini e Péricles Toledo Piza Júnior; Juízes da 1a. e 2a. Vara de Registros Públicos, respectivamente, competentes na Comarca da Capital, para processar e julgar as ações de usucapião, no uso das atribuições que a lei lhes confere e:

CONSIDERANDO a experiência colhida com a observância das portarias Conjuntas 3/84 e a necessidade de sua consolidação.

DETERMINAM:

ARTIGO 1º. - As iniciais de ações de usucapião após autuadas e

independentemente de despacho, serão remetidas ao Cartório a cuja circunscrição pertencer ao imóvel usucapiendo.

Parágrafo 1º. Recebidos os autos, em cinco dias o Cartório dará buscas, a partir da descrição constantes da inicial, da planta e, quando houve, do número do contribuinte.

Parágrafo 2º. Positivas as buscas, o Cartório juntará a respectiva certidão, margeando nela as custas devidas e devolverá os autos ao Ofício de Justiça.

Parágrafo 3º. Negativas as buscas, o Cartório juntará a certidão margeada e remeterá os autos à circunscrição anterior, que procederá de acordo com o parágrafo 1º.

Parágrafo 4º. Em qualquer caso, incumbe à serventia prestar todas as informações que entender convenientes, com vistas a mais adequado deslinde da questão.

ARTIGO 2º. Devolvidos os autos ao Ofício de Justiça, o autor comprovará, em cinco dias, a satisfação das custas margeadas nas certidões juntadas pelos Cartórios.

ARTIGO 3º. Quando a inicial estiver desacompanhada de planta, descrição e aviso de lançamento ou quando a descrição não mencionar a exata situação do imóvel, o Ofício de Justiça, antes da providência determinada no artigo 1º, fará conclusão dos autos, com informação, para que seja ordenada a regularização.

ARTIGO 4º. Os Cartórios de Registro de Imóveis sublinharão, nas certidões positivas, os nomes das pessoas que deverão ser citadas como proprietária do imóvel usucapiendo, mencionando seus endereços, quando possível.

ARTIGO 5º. Esta portaria
entrará em vigor na data de sua veiculação pela
Imprensa.

P.R.I., Remetendo-se cópias
como de praxe.

São Paulo, 07 de março de
1.988